

PRESENTATION DE



An alliance member of



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Bureaux à Athènes, Thessaloniki et Nicosie à Chypre

- A Chypre: Le Bureau de Nicosie a été établi en 1968 et a Limassol en 2007
- En Grèce : Les Bureaux d'Athènes et de Thessaloniki ont été établis en 1995, et le bureaux de Crète est établis en 2010.
- L' association avec BNP PARIBAS REAL ESTATE a commencé en 2008

En 2009 – Trois bureaux sont établis: Bulgarie (Sofia), Serbie (Belgrade) et Albanie (Tirana)

Les Services Offerts

- Études de faisabilité
- Études d' Évaluations
- Direction de projets
- Gestion de propriétés
- Agences Immobilières et Négociations
- Conseil En Investissement et Gestion de portefeuille
- Études du Marché et Analyse des sites
- Conseil du développement, législation et taxes, planification
- Gestion d' Équipements
- Due diligence (Contrôle)



Quelques uns parmi nos clients Grecs

Les Banques



Bank of Cyprus Group



attica bank

Millennium
bank



PIRAEUS
BANK

GENIKI
Bank

Eurobank



ALPHA BANK

Emporiki Bank

PROBANK

MARFIN EGNATIA BANK

RBSTM
The Royal Bank of Scotland Group

HSBC



ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ

Danos
INTERNATIONAL PROPERTY
CONSULTANTS & VALUERS

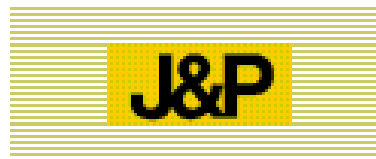
NATIONAL BANK
OF GREECE

HELLENIC BANK

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Quelques uns parmi nos clients Grecs

Développeurs / Constructeurs

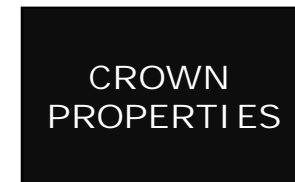


Quelques uns parmi nos clients Grecs

Les sociétés de prestation de services



Les Investisseurs



Quelques uns parmi nos clients Grecs

Les Commerçants

TOMMY HILFINGER

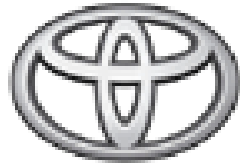
MANGO

Praktiker
Member of METRO Group

GALERIES
Lafayette

ΑΙΩΝ
1902

RICS
Danos
INTERNATIONAL PROPERTY
CONSULTANTS & VALUERS



TOYOTA

ELITE
ΑΝΕΣΗ ΕΡΓΙ ΔΟΔΟΙ

REPLAY

claire's

Shooz!



early learning centre
Ελλάδα & Κύπρος

F
FOKAS

oviesse

TALLY WEIJL

ZCZAC
FASHION CLUB

ARTISTI ITALIANI

s.Oliver

Hondos
Center



3M



fnac

DEBENHAMS

PEACOCKS



MED

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Quelques uns parmi nos clients Grecs

Restaurants & Supermarchés

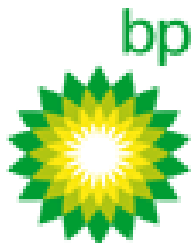


everest group

ΜΑΡΟΥΤΗΣ



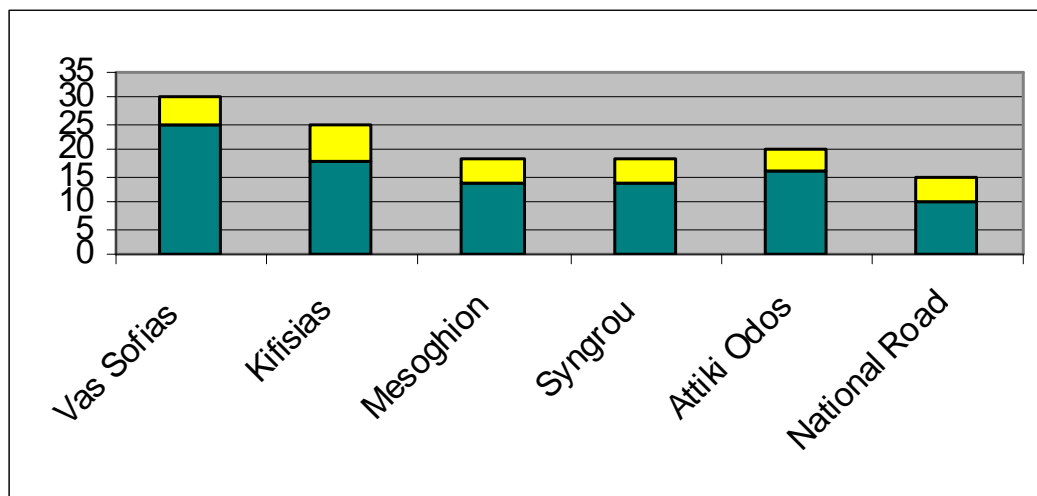
Quelques uns parmi nos clients Grecs



Le Marché des Bureaux

- Le marché immobilier Grec se développe et se stabilise. Le développement suit les nouvelles infrastructures mises en place pour les J.O. (métro, train, routes, aéroport); tandis que les loyers, en baisse depuis 2001, retrouvent depuis 2003-2004 des niveaux stables.
- La structure des loyers bureaux, exprimés en €/ m²/mois, est répartie de la façon suivante: (carte)
 - ✓ Loyers «prime» Athènes Centre: 25 – 30 €/ m² / mois
 - ✓ Loyers marchés « connexes » (Kifisias Ave, Mesoghion, Syngrou) 18 – 25 €/ m²/ mois
 - ✓ Loyers « nouveaux marchés » (Kantza, Athènes ouest, Kifissos Ave) 12 – 16.5 €/ m²/ mois
 - ✓ Loyers en périphérie (Attiki Odos, National Road) 10 – 12 €/ m²/ mois
- Le taux de vacance du marché est de 8% pour les quartiers d'affaires centraux, et de 15% pour les marchés périphériques
- Taux de Rendement : 7% - 8% (Brut)
- L'écart entre les loyers « tops » de 2001 et ceux de 2005 est de l'ordre de -25 %

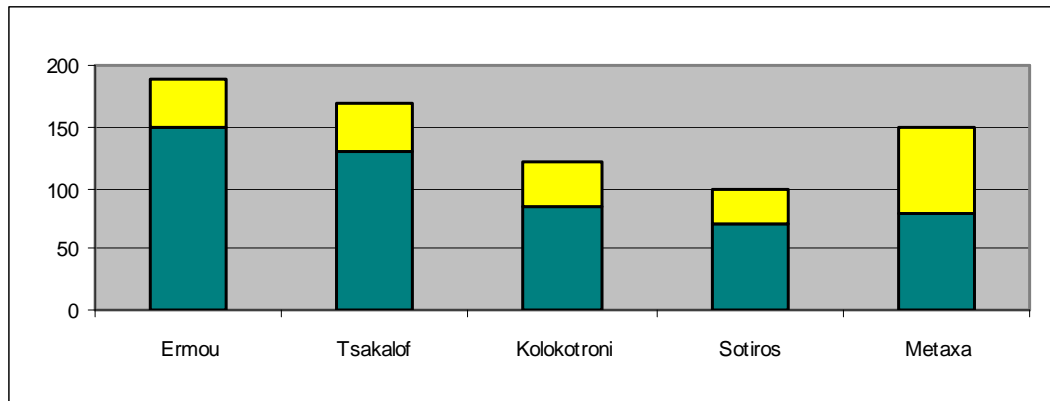
Loyers "prime"
(€/ m²/mois)



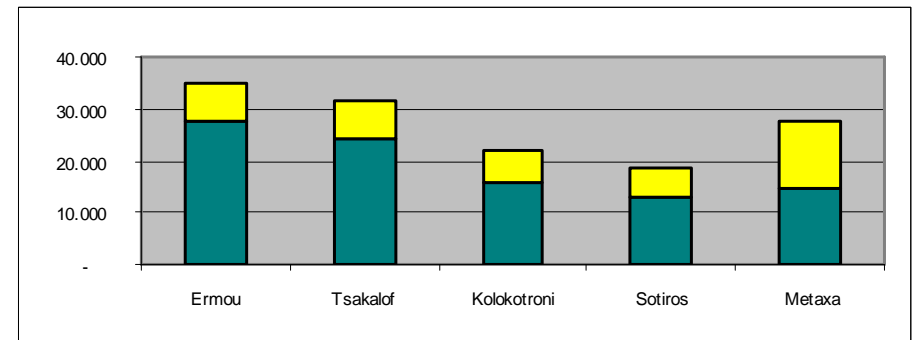
Le Marché Commercial

- Croissance et modernisation rapides du marché, particulièrement aux concepts d'hypermarché et de centres commerciaux
- Loyers «prime»: 55 – 180 € / m² / mois
- Prix de Vente « prime»: 12.000 – 35.000 €/ m²
- L' Aéroport d' Athènes est devenu une zone forte de grande boîte (big – box): Ikea, Kotsovolos (achetée par Dixons) et une nouvelle chaîne est projetée. Wal-Mart, Media Markt, Fnac, Debenhams, Harvey Nichols et Tesco sont tous intéressés à entrer le marché Grec. Le concept de grande boîte et des hypermarchés sont bien reçus et fortement réussis.
- "The Mall" à Marousi – La première galerie marchante qui sera complétée à Athènes
- Taux de Rendement : 6.5 % - 7.5 % (Brut)

Loyers "prime"
(€/ m²/mois)



Prix de Vente "Prime" (€/m²)



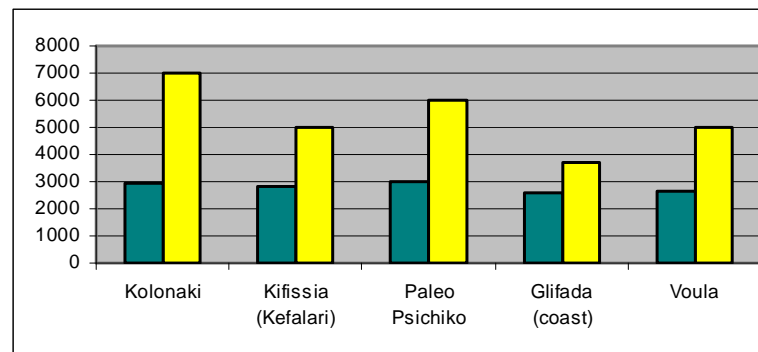
Le Marché Résidentiel

- Le ralentissement de la construction résidentielle reflète principalement des préoccupations croissantes concernant l'approvisionnement excessif mais depuis la crise, la construction a été réduite
- Augmentation des emplacements résidentiels organisés dans et hors d'Athènes
- Les prix des endroits traditionnellement primes (tels que Pshichiko, Ekali, Voula) ont diminué, l'année sur l'année
- Les prix des endroits qui sont facilités par la nouvelle infrastructure ont augmenté
- Une augmentation depuis 1995 en valeur réelle a été expérimentée grâce au bas environnement de taux d'intérêt après l'entrée à EMU.

Les Nouvelles Résidences

- La structure des prix, exprimés en €/ m², est répartie de la façon suivante: (carte)
 - Résidences «prime» Athènes Centre: 3.000 – 8.000 €/ m²
 - Résidences «prime» au Sud: 3.000 – 5.500 €/ m²
 - Résidences «prime» au Nord: 2.800 – 6.000 €/ m²
 - Résidences périphériques (Kanza, Pallini,) 1.800 – 2.800 €/ m²

Prix de Vente "Prime" (€/m²)



Les Anciennes Résidences

10 ans

La structure des prix, exprimés en €/ m², est répartie de la façon suivante:

- ✓ Résidences «prime » Athènes Centre: 3.000 – 5.000 €/m²
- ✓ Résidences «prime » au Sud: 2.000 – 4.000 €/m²
- ✓ Résidences «prime » au Nord: 2.600 – 4.000 €/m²
- ✓ Résidences périphériques (Kanza, Pallini) 1.300 – 2.000 €/m²

20 ans – 30 ans

La structure des prix, exprimés en €/ m², est répartie de la façon suivante:

- ✓ Résidences «prime » Athènes Centre: 2.500 – 4.000 €/m²
- ✓ Résidences «prime » au Sud: 1.700 – 3.000 €/m²
- ✓ Résidences «prime » au Nord: 2.000 – 3.000 €/m²

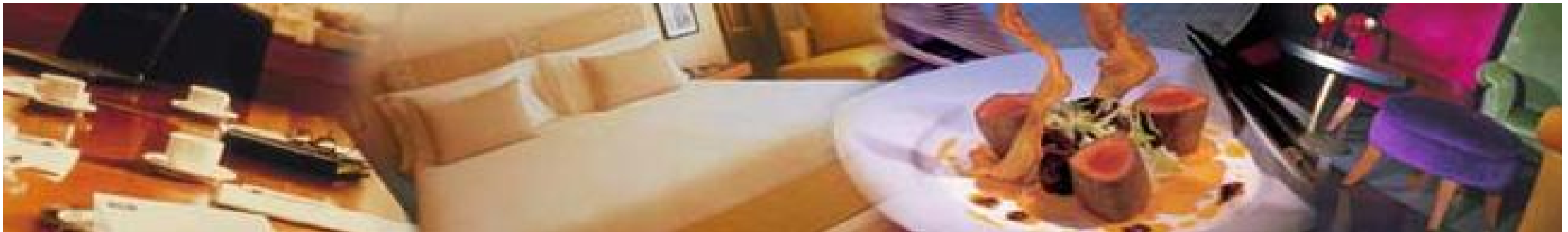
30 ans – 50 ans

La structure des prix, exprimés en €/ m², est répartie de la façon suivante:

- ✓ Résidences «prime » Athènes Centre: 1.700 – 4.000 €/m²
- ✓ Résidences «prime » au Sud: 1.600 – 3.000 €/m²
- ✓ Résidences «prime » au Nord: 1.600 – 3.000 €/m²

L' Industrie Hôtelière

- ✓ Le succès des jeux olympiques et l'hospitalité bien perçue d'Athènes ont augmenté l'identification internationale de la ville
- ✓ Le gouvernement suit des stratégies de publicité intensives pour favoriser le tourisme hellénique à l'étranger
- ✓ On s'attend à ce que l'activité de tourisme augmente de 3% en comparaison de l'année dernière en 2005
- ✓ Les arrivées à l'aéroport d'Eleftherios Venizelos ont augmenté de 8%
- ✓ Le nombre de visiteurs a augmenté de 22% depuis les JO 2004
- ✓ La Grèce accueille 220 des événements nationaux et internationaux annuellement, soit 65% à Athènes, 11% à Thessaloniki et 24% dans le reste de la Grèce
- ✓ L'activité d'investissement de la Grèce en tourisme (hôtels, golf, conférence, Spa, etc..) est fortement soutenue avec les deux sources principales du public, venant des incitations fiscales et des subventions selon la loi d'investissement et de développement, aussi bien que le 3ème et 4ème cadre de soutien de la Communauté



Le Marché Grec : Points Clé

- Les agents immobiliers traitent environ 30% du marché de la location; le reste se traitant de gré à gré entre réseaux grecs
- Base de la mesure: Filet interne à l'exclusion des secteurs communs mais incluant des cuisines et WCs
- Rupture et renouvellements : Le contrat peut être cassé seulement par le locataire à tout moment après les 2 premières années avec 6 mois de notification et une pénalité de 4 mois de loyer
- Loyer libre: Habituellement aucune période libre de loyer n'est indiquée à moins que des travaux sérieux soient nécessaires pour que l'espace devienne opérationnel
- Les honoraires d' agents: Pour le loyer, approximativement - 12% de la première année de loyer annuel. Pour ventes 2% - 3% du prix de vente

- La seule taxe sur loyers est de 3.6% de droit de timbre de location mensuelle

Vieilles Propriétés

- Impôt de Transfert: 9% (taxe municipale + 0.27%) sur les 15000 premiers euros de valeur de propriété et 11% (taxe municipal de +0.33%) sur restant. - payée par l'acheteur
- Taxe Foncière: Payé une fois annuellement % d'escalade sur des valeurs croissantes de la propriété 0.8% d'atteinte des propriétés de 1.027.250 euros (pour les personnes morales il est 0.7% pour des propriétés jusqu'à 243.600 euros) et également une taxe annuelle municipale de 0.035% payée par l'acheteur

Propriétés Nouvelles - cette loi sera appliquée au 1/1/2006

- TVA :Taux standard de 19% pour les nouvelles constructions payé par l'acheteur
- Taxe Automatique de Surévaluation payé par le vendeur:
 - 20% pour les propriétés qui seront vendues pendant les 5 années à venir
 - 10% pour les propriétés qui seront vendues pendant les 5 -15 années à venir
 - 5% pour les propriétés qui seront vendues pendant les 15 -25 années à venir
 - 0% pour les propriétés qui seront vendues après 25 années à venir
- Doits d'échange payés par l'acheteur : 1%

Il y a des escomptes accordés à la propriété de la 1ère résidence

Contact

- Panos Danos – *Directeur de Gestion*
- Yannis Paraskevopoulos – *Directeur Général*
- Anna Nazou - *Département International*
- Elias Danos- *Présidente à Chypre et à Grèce*
- Mario Zaka - *Directeur Général en Albanie*
- Galina Dimitrova – *Directress Général en Bulgarie*
- Jovan Jovanovic - *Directeur Général en Serbie*

En Association avec BNP PARIBAS REAL ESTATE

GREECE ATHENS (HEAD OFFICE)

1, Eratosthenous Str. & Vas.
Konstantinou, 116 35

Tel.: +30 210 7567567
Fax.: + 30 210 7567267
E: info@danos.gr
www.danos.gr

GREECE THESSALONIKI

3, Ionos Dragoumi Str.
546 25

Tel.: +30 2310 244 962
Fax.: +30 2310 224 781
E: info.thes@danos.gr

GREECE CRETE

3, Iroon Polytechniou Str.
731 33

Tel.: + 30 2821050900
Fax.: + 30 2821059700
E: info.crete@danos-melakis.gr

CYPRUS NICOSIA (HEAD OFFICE)

35, I. Hatziosif Av.
2027 Strovolos

Tel.: +357 22317031
Fax.: + 357 22317011
E: danosa@spidernet.com.cy
www.danos.com.cy

CYPRUS LIMASSOL

69, Gladstonos Str.,
Acropolis Centre
Shop 10, 3040

Tel.: +357 25 34 39 34
Fax.: + 357 25 34 39 33
E: danosa@cytanet.com.cy

ALBANIA TIRANA

Blvd Deshmoret e kombit
Twin Towers, Building 2

Tel.: +355 4 22 80 488
Fax.: +355 4 22 80 192
E: info@danos.al
www.danos.al

BULGARIA SOFIA

Blvd. Hristo Botev 28

Tel.: +359 2 953 23 14
Fax.: +359 2 953 23 99
E: info@danos.bg
www.danos.bg

SERBIA BELGRADE

6, Vladimira Popovića Street
Office B31 , 11000

Tel.: +381 11 2600 603
Fax.: +381 11 2601 571
E: office@danos.rs
www.danos.rs

